

济南市自然资源和规划局

关于调整预告登记办理流程 and 方式的通知

市不动产登记中心，各区县（含功能区）自然资源主管部门：

为贯彻落实国务院办公厅《关于加快推进政务服务“跨省通办”的指导意见》（国办发〔2020〕35号）和自然资源部等三部门《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕83号）文件中关于落实预告登记制度，2020年底前实现商品房预售、抵押涉及的不动产预告登记“跨省通办”的工作目标，推行预告登记网上“不见面”办理、异地办理，现将调整预告登记办理流程 and 方式的有关事项通知如下：

一、全面落实预告登记制度

依据《民法典》《不动产登记暂行条例实施细则》的相关规定，全面实行预告登记制度。预告登记的业务类型包括：（1）预购商品房预告登记；（2）不动产买卖预告登记；（3）不动产抵押预告登记；（4）预购商品房抵押预告登记。

将原登记机构办理的预购商品房抵押登记，调整为预购商品房抵押预告登记。未办理预购商品房预告登记的，不得直接办理预购商品房抵押预告登记。

二、推行预购商品房预告登记和预购商品房抵押预告登记的单方申请

依据《不动产登记暂行条例实施细则》第八十六条规定，预购商品房预告登记可由预售人和预购人双方申请，也可由预购人单方申请。预购人单方申请的，应由房地产开发企业和购房人在签订商品房预售合同时进行约定；合同未约定的，由房地产开发企业在办理商品房预售合同备案或配合金融机构办理预购商品抵押预告登记过程中，出具同意所售楼盘购房人单方申请办理预购商品房预告登记的证明。

三、推行各类预告登记的“零资料（实物）”申请

进一步加强自然资源与住建、税务、金融机构等部门间的协同合作，深化信息共享集成，不动产登记机构、住建部门、金融机构、税务部门共享买卖合同备案、借款抵押合同、预告登记结果信息。综合运用电子签名、电子证照等设备和技术手段，实现各类预告登记的“零资料（实物）”申请。

四、推行预告登记的网上“不见面”办理、跨省异地办理

深化“互联网+不动产登记”，充分运用大数据、人工智能、区块链等新技术手段，优化再造业务流程，打破地域阻隔，大力推行预告登记网上“不见面”办理、异地跨省办理。申请人可通过“山东政务服务网”和“爱山东泉城办”手机 APP、微信小程序线上申请预告登记，支持房地产开发企业、金融机构等通过业务联办系统线上申请预告登记，不动产登记机构网上审核，借助

计算机辅助审核实现预告登记“秒批”办理。

五、预告登记的办理流程

（一）预购商品房预告登记

双方申请预告登记的，房地产开发企业通过“济南市不动产登记网上预受理系统”网上进行预告登记的申请。购房人可在不动产登记大厅窗口提交申请，也可通过“山东政务服务网”和“爱山东泉城办”手机 APP、微信小程序线上提交申请。

购房人单方申请预告登记的，房地产开发企业向登记机构出具同意所售楼盘购房人单方申请办理预购商品房预告登记的证明后，购房人通过不动产登记大厅窗口或“山东政务服务网”和“爱山东泉城办”手机 APP、微信小程序线上提交申请。

申请资料：

1. 不动产登记申请书（系统自动生成）；
 2. 已备案的商品房预售合同（通过部门共享获取）；
 3. 单方申请的，提交购房人身份证明（通过部门共享获取）；
- 双方申请的，提交购房人身份证明、房地产开发企业营业执照、授权委托书及经办人身份证明（通过部门共享或机构备案信息获取）。

（二）预购商品房抵押预告登记

购房人通过按揭贷款购房的，在签订抵押借款合同时，由金融机构通过联办系统网上申请预购商品房抵押预告登记。

申请预购商品房抵押预告登记的房屋尚未办理预购商品房预

告登记的，应由购房人一并提交预购商品房预告登记的申请，房地产开发企业出具同意所售楼盘由购房人单方申请办理预购商品房预告登记的证明。需房地产开发企业和购房人共同申请预购商品房预告登记的，由房地产开发企业同步通过“济南市不动产登记网上预受理系统”网上提出预告登记的申请。预购商品房预告登记可与预购商品房抵押预告登记的申请资料合并提交一套。

在办理预购商品房抵押预告登记时，可由金融机构一并提出预购商品房抵押预告登记转现房抵押登记的申请。在购房人办理新建商品房转移登记时，一并将预购商品房抵押预告登记转为现房抵押登记，金融机构无需重复提交申请。

申请资料：

1. 不动产登记申请书（含预购商品房预告登记申请书，系统自动生成）；
2. 已备案的商品房预售合同（通过部门共享获取）；
3. 抵押借款合同（金融机构上传）；
4. 购房人身份证明；金融机构营业执照、授权委托书和经办人身份证明（通过部门共享或机构备案信息获取）；
5. 预购商品房抵押预告登记转现房抵押登记的申请书（系统自动生成）。

（三）不动产买卖、抵押预告登记

买卖、抵押双方签订不动产转让或抵押合同的，由当事人双方共同申请不动产买卖或抵押预告登记。当事人可在不动产登记

大厅窗口提交申请，也可通过“山东政务服务网”和“爱山东泉城办”手机 APP、微信小程序线上提交申请。

申请资料：

1. 不动产登记申请书（系统自动生成）；
2. 不动产转让合同或抵押借款合同（网签备案的合同可通过部门共享获取）；
3. 申请人营业执照、身份证明、授权委托书（通过部门共享获取）。

（四）预告登记的注销登记

1. 注销条件

- （1）通过法院、仲裁机构解除商品房买卖合同的；
- （2）预告登记的权利人放弃预告登记的；
- （3）预告登记转本登记。

2. 注销方式

预告登记的权利人或利害关系人可通过“山东政务服务网”和“爱山东泉城办”手机 APP、微信小程序线上申请预告登记的注销登记，运用线上身份认证、电子签名（章）及信息共享，实现“不见面办理”。

交易双方在办理解除网签备案合同时，可一并在交易窗口申请注销预告登记，不动产登记机构接收交易部门推送的注销登记申请资料后直接办理注销，不见面办理，纸制档案资料由交易部门管理。

新建商品房转移登记完成登簿，相应的预购商品房预告登记和抵押预告登记均应转为本登记，预告登记证明的电子证照由登记系统自动注销，已领取纸制证书的由权利人交回原不动产登记证明，无法交回的，由不动产登记机构公告作废。

六、工作要求

（一）市不动产登记中心负责制定各类预告登记的办事指南，全市执行统一的业务流程、统一的操作规范、统一的服务标准；负责加强与大数据局、政务服务网、泉城办门户网站的沟通与联络，完善网上预告登记办理渠道，方便金融机构、企业和群众办理。

（二）办理预告登记不得收取任何费用，预告登记转本登记时，按规定收取相关登记费。预告登记办理完毕，登记机构应主动向权利人推送电子证照，申请人需要纸制证明的，可就近选择不不动产登记大厅窗口或自助打证机打印不动产登记证明。

济南市自然资源和规划局
2021年1月7日

（此件主动公开）